

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด ประจำไตรมาส 4 ปี 2559

REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI In Quarter 4th of 2016

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประจำไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่าผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 168 บริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 32 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 136 บริษัท

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้นหากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี

ผลสำรวจและการแปลผล

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประจำไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของผู้ประกอบการในภาพรวมของตลาด มีค่าเท่ากับ 51.9 จุด ซึ่งยังคงมีค่าที่สูงกว่าค่ากลาง (ระดับ 50 จุด) แต่ปรับลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาส 3/2559) ที่ดัชนีมีค่าเท่ากับ 53.8 จุด

ทั้งนี้ ในภาพรวมผู้ประกอบการมีค่าความเชื่อมั่นในระดับที่ใกล้เคียงค่าดัชนีของไตรมาสก่อนหน้าในหลายด้าน แต่มีค่าดัชนีต่ำลงเล็กน้อย ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการ ด้านการลงทุน การจ้างงาน ด้านต้นทุนการประกอบการ และด้านการเปิดโครงการใหม่ แต่ดัชนีความเชื่อมั่นด้านยอดขายมีการปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก ทั้งนี้คงเป็นผลจากการที่มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนของรัฐบาลได้สิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในกลุ่มกลุ่มผู้ประกอบการ 2 กลุ่ม คือ ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) และที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed Companies) พบว่าทั้งสองกลุ่มมีระดับความเชื่อมั่นที่แตกต่างกัน โดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในระดับที่สูงกว่า ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 60.2 จุด ซึ่งยังคงสูงกว่าค่ากลาง (ระดับ 50 จุด) มากพอสมควร แต่ก็ได้มีการปรับ

ลดลง 1.8 จุดจากไตรมาสก่อนหน้าที่ระดับ 62.0 จุด ขณะที่ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายกลางและรายย่อย ก็มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันลดลงในทิศทางเดียวกัน โดยลดลงเหลือเท่ากับ 43.6 จุด ซึ่งเป็นค่าดัชนีไม่ต่ำมากนักกว่าค่ากลาง (ระดับ 50 จุด) โดยลดลงไป 2.1 จุดจากไตรมาสก่อนหน้าที่ระดับ 45.7 จุด

การปรับลดลงของดัชนีความเชื่อมั่นของทั้งสองกลุ่มเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีการลดลงจากช่วงต้นปี 2559 แต่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าความเชื่อมั่นด้านการลงทุนและต้นทุนการประกอบการที่เพิ่มขึ้น และมีความเชื่อมั่นเรื่อง การจ้างงานที่ไม่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งแตกต่างจากผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ยังคงมีความเชื่อมั่นเรื่องยอดขายที่สูงกว่าไตรมาสที่ผ่านมาถึง 5.1 จุด และความเชื่อมั่นด้านยอดขายและด้านการเปิดโครงการใหม่ที่ใกล้เคียงกับไตรมาสที่ผ่านมา แต่มีความเชื่อมั่นด้านการลงทุน ด้านต้นทุนการประกอบการ และด้านการจ้างงานที่ลดลงพอสมควร

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 4/2559 มีค่าเท่ากับ 59.6 จุด ซึ่งปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาส 3/2559) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 64.7 จุด อย่างไรก็ตามหากเปรียบเทียบกับ ค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ข้างต้น ก็อาจกล่าวได้ว่า ในภาพรวมผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้สะท้อนมุมมองที่มีความคาดหวังเชิงบวกต่อทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัย โดยมีความคาดหวังในเชิงบวกในเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ

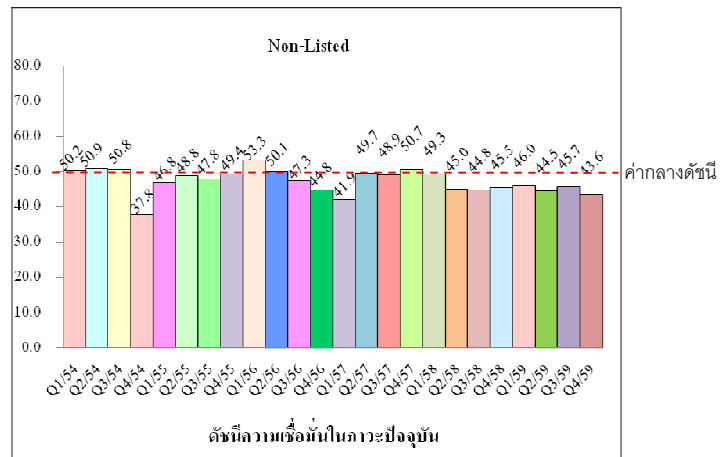
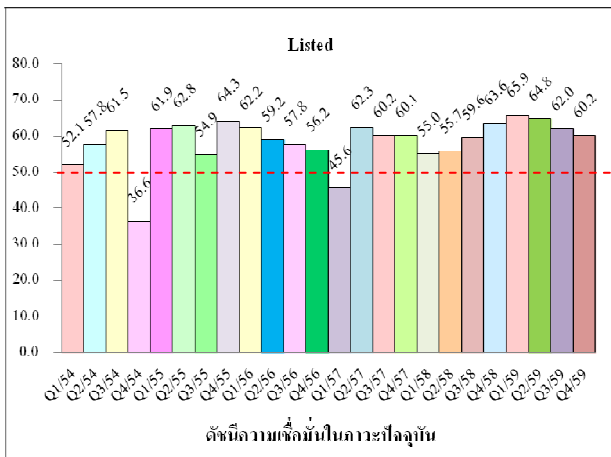
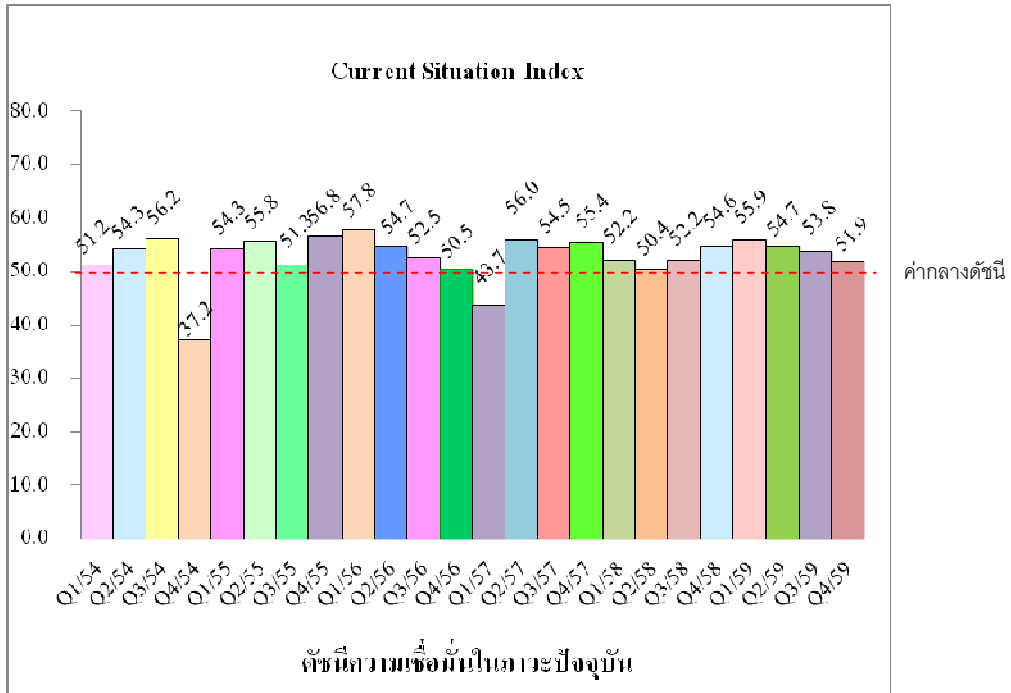
หากพิจารณากลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 62.5 จุด ซึ่งปรับลดลงมากจากระดับ 69.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ก็มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 56.7 จุด ซึ่งปรับลดลงจากระดับ 59.8 จุด ในไตรมาสที่แล้ว สะท้อนว่าผู้ประกอบการซึ่งทั้ง 2 กลุ่มมีความคาดหวังที่ดีต่ออนาคต แต่ลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ทั้งนี้ทั้ง 2 กลุ่มมีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าที่สูงกว่าค่ากลาง (ระดับ 50 จุด) มากพอสมควร

อย่างไรก็ตาม หากเปรียบเทียบค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) กับ ค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ข้างต้น ก็อาจกล่าวได้ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทั้ง 2 กลุ่มได้สะท้อนมุมมองที่มีความคาดหวังเชิงบวกต่อทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัย โดยมีความคาดหวังในเชิงบวกในเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่สามารถรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้อ้างอิงข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

